

Am 2020.02.15

**OCENA KIERUNKÓW LOKALNEJ POLITYKI
w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym
za 2019 rok**

Zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy reguluje obowiązująca od 10 lipca 2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale zamiennic, jak również zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, korzystając z mieszkaniowego zasobu gminy. Zasób stanowią lokale własne gminy lub komunalnych osób prawnych.

1. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na 31 grudnia 2019 roku.

1) Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku mieszkaniowy zasób Gminy stanowi:

Gmina Trzemeszno jest właścicielem 41 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 237 lokali, w tym: 208 lokali mieszkalnych, 26 lokali socjalnych i 3 pustostany, tj.:

a) na terenie miasta znajduje się 26 budynków mieszkalnych, w których łączna ilość lokali własnych Gminy wynosi 177, w tym: 169 lokali mieszkalnych i 8 lokali socjalnych, tj.:

- 12 budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 105, w tym: 97 lokali mieszkalnych i 8 lokali socjalnych,
- 14 budynków, w których znajduje się 72 lokale własne gminy, pozostałe lokale w tych budynkach, to lokale wykupione przez najemców,

b) na terenie wiejskim znajduje się 15 budynków mieszkalnych, w których łączna ilość lokali własnych Gminy wynosi 60, w tym: 39 lokali mieszkalnych, 18 lokali socjalnych i 3 pustostany, tj.:

- 13 budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 54, w tym 36 lokali mieszkalnych, 15 lokali socjalnych (Jastrzębowo), 3 lokale socjalne (Zieleń 27), 3 pustostany (Kruczowo 68- Pałac).
- 2 budynki, w którym znajdują się 3 lokale własne gminy, tj. 2 lokale (Bystrzyca nr 2) i 1 lokal (Wydartowo nr 16), pozostałe lokale w tych budynkach zostały wykupione przez najemców.

2) Gmina sprawuje nadzór nad 3 budynkami, położonymi na terenie miasta Trzemeszno, w których znajduje się 26 lokali (budynki nie posiadają uregulowanego prawa własności), tj. budynek:

- przy ul. Orchowskiej nr 2 - 4 lokale,
- przy ul. Szymańskiego nr 2 - 14 lokali,
- przy ul. Św. Wojciecha nr 14 - 8 lokali.

We wrześniu 2019 roku Gmina złożyła w Sądzie Rejonowym w Gnieźnie wnioski o stwierdzenie zasiedzenia w/w nieruchomości zabudowanych. Pierwsze posiedzenie Sądu w sprawie zasiedzenia nieruchomości położonej przy Pl. św. Wojciecha nr 14 w Trzemesznie odbędzie się dnia 25 marca 2020 roku.

3) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSP Trzemeszno.

4) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku SP nr 1 w Trzemesznie

5) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSiR Trzemeszno (stadion).

Budynki i lokale wymienione w pkt 1, 2, 3 i 4 znajdują się w administrowaniu Urzędu Miejskiego Trzemeszno, natomiast lokal mieszkalny opisany w pkt 5 w administrowaniu Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie.

Ogólne zestawienie budynków i lokali mieszkalnych przedstawiają poniższe tabele:

Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Trzemeszno

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi Pustostany
miasto Trzemeszno						
1	ul. Kościuszki 6	5	4	1	124,55	-
2	ul. Kościuszki 22	10	10	-	423,60	-
3	ul. Kościuszki 34	2	2	-	110,00	-
4	ul. Kościuszki 48	2	2	-	121,76	-
5	ul. Tumska 2	4	4	-	160,57	-
6	ul. Kopernika 14	2	2	-	75,15	-
7	ul. Mieszka I 4b i c	24	18	6	690,00	-
8	ul. Mickiewicza 14	7	7	-	318,19	-
9	ul. Św. Ducha	4	4	-	89,30	-
10	ul. 1 Maja 15	6	5	1	170,77	-
11	ul. 1 Maja 19	3	3	-	132,20	-
12	ul. Kasztanowa	36	36	-	1.468,86	-
	RAZEM MIASTO	105	97	8	3.884,95	-
Gmina Trzemeszno						
1	Duszno 7	2	2	-	107,40	-
2	Jastrzębowo 26A	15	-	15	321,83	-
3	Kruczowo 68 - Pałac	8	5	-	406,54	3 pustostany
4	Lawki 11	1	1	-	56,45	-
5	Lawki 19	2	2	-	100,90	-
6	Niewolno 26	4	4	-	94,00	-
7	Ostrowite 21	3	3	-	89,90	-
8	Powiadacze 2	1	1	-	53,43	-
9	Wydartowo 48	1	1	-	94,69	-
10	Wymysłowo 31	1	1	-	54,60	-
11	Zieleń 27	8	5	3	149,03	-
12	Zieleń 28	10	10	-	350,00	-
13	Zieleń 72/3	1	1	-	48,3	-
	RAZEM GMINA	57	36	18	1.987,07	3
	OGÓLEM MIASTO I GMINA	162	133	26	5.872,02	3

Budynki pozostające w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych Gminy	Ilość lokali mieszkalnych wykupionych	Ilość lokali użytkowych wł. Gminy	Uwagi
Miasto Trzemeszno						
1	ul. św. Jana 2 Kilińskiego 1	24	15	4	5	
2	ul. św. Jana 11	15	4	7	4	
3	ul. św. Jana 17	13	3	9	1	
4	Pl. św. Wojciecha 17	6	3	3	-	
5	Pl. św. Wojciecha 20	8	3	5	-	
6	Pl. św. Wojciecha 23	9	3	6	-	
7	Pl. Kilińskiego 18	8	3	3	2	
8	ul. Kościuszki 25	6	2	4	-	
9	ul. Kościuszki 46	8	5	3	-	
10	ul. Mickiewicza 22	4	1	3	-	
11	ul. Konopnickiej 8	23	5	18	-	
12	ul. Piastowska 10	45	9	36	-	
13	ul. 22 stycznia 6	4	2	2	-	
14	ul. 1 Maja 3	18	14	4	-	
	Razem Miasto	191	72	107	12	
Gmina Trzemeszno						
1	Bystrzyca 2	6	2	4	-	
2	Wydartowo 16	4	1	3	-	
	Razem Gmina	10	3	7	-	
	OGÓLEM MIASTO I GMINA	201	75	114	12	

Budynki o niuregulowanym stanie prawnym

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi
miasto Trzemeszno						
1	ul. Orchowska 2	4	3	1	136,40	
2	ul. Szymańskiego 2	14	13	1	416,79	
3	Pl. św. Wojciecha 14	8	8	-	284,40	
	OGÓLEM	26	24	2	837,59	

2. Sprzedaż lokali i budynków.

W ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost sprzedanych lokali. W 2019 roku sprzedano na rzecz najemców 11 lokali mieszkalnych, w tym:

- 2 lokale mieszkalne, w budynku nr 10 przy ul. Piastowskiej w Trzemesznie,
- 1 lokal mieszkalny, w budynku nr 23 przy Pl. św. Wojciecha w Trzemesznie,
- 1 lokal mieszkalny, w budynku nr 8 przy ul. Konopnickiej w Trzemesznie,
- 4 lokale mieszkalne, w budynku nr 3 przy ul. 1 Maja w Trzemesznie,
- 2 lokale mieszkalne, w budynku nr 85 w Wydartowie (budynek 2 rodzinny)
- 1 lokal mieszkalny, w budynku nr 18 w Smolarach (budynek 1 rodzinny)

Sprzedaż lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy Trzemeszno, na rzecz najemców, w ostatnich latach przedstawiała się następująco:

L. p.	2011 rok	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	Razem
Miasto	2	1	1	3	3	6	4	5	8	33
Gmina	1	-	-	3	6	1	1*	1*	3	16
Ogółem	3	1	1	6	9	7	5	6	11	49

*sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy obowiązuje bonifikata (70% przy uiszczaniu ceny sprzedaży lokalu jednorazowo i 50% przy uiszczaniu ceny sprzedaży w ratach).

Ponadto do Urzędu Miejskiego wpłynęły 4 wnioski o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych, w tym:

- 3 wnioski najemców budynku przy ul. 1 Maja nr 3 w Trzemesznie,
- 1 wniosek najemcy budynku przy Pl. Kilińskiego nr 1 w Trzemesznie.

Opracowywana została przez rzeczoznawcę majątkowego wycena w/w lokali.

3. Remonty lokali i budynków.

Mieszkania i budynki w mieszkaniowym zasobie gminy cechuje wysokie zużycie, stąd wymagają one stałych remontów i modernizacji. W 2019 roku wykonano szereg prac remontowych i adaptacyjnych. Przedmiot wykonania prac ilustrują poniższe tabele:

Remonty lokali i budynków administrowanych przez Urząd Miejski Trzemeszna

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
Miasto Trzemeszno		
1	ul. Kościuszki 6	zakup materiałów do wykonania docieplenia budynku, zakup drzwi wejściowych do budynku od strony ulicy, zakup materiałów i wyposażenia do wykonania WC na korytarzu, naprawa instalacji elektrycznej lokal nr 1, naprawa oświetlenia klatki schodowej z wymianą lamp, naprawa dachu i wymiana rynny i rury spustowej

2	ul. Kościuszki 22	naprawa i regulacja kotłów gazowych w lokalach 2,5, 7, naprawa gzymsu, dachu i rynien (stara część), naprawa oświetlenia kl. schodowej i korytarza z wymianą lamp, zakup materiałów do remontu ścian w lokalu nr 11,
3	ul. Kościuszki 34	remont średni pieca kaflowego w lokalu nr 2, naprawa kominów
4	ul. Mieszka I 4b i c	naprawa i regulacja szt. 5 kotłów gazowych w lokalach b/10, 11, 12, c/1,3 czyszczenie kanalizacji, naprawa instalacji elektrycznej oświetleniowej i zasilającej, naprawa i czyszczenie rynien,
5	ul. Mickiewicza 14	Wymiana 2 sztuk okien w lokalu nr 5, wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej z wykonaniem instalacji do CWU w lokalu nr 5, zakup materiałów do remontu ścian i podłóg w lokalu nr 5, czyszczenie kanalizacji, naprawa dachu i czyszczenie rynien, naprawa instalacji oświetlenia klatki schodowej, wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej, zakup materiałów do wykonania pomieszczenia łazienki i wyposażenia jej,
6	ul. Św. Ducha 2	naprawa dachu i czyszczenie rynien, wykonanie pomieszczeń na WC, podłączenie instalacji wodno – kanalizacyjnej i zakup urządzeń sanitarnych w lokalach 1 i 2,
7	ul. 1 Maja 3	Przestawienie 2 pieców kaflowych pokojowych w lokalu nr 11 naprawa oświetlenia klatki schodowej, czyszczenie kanalizacji, naprawa dachu, opierzeń i rynien, wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 13
8	ul. 1 Maja 15	naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i oświetlenia korytarza ,
9	ul. 1 Maja 19	naprawa instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym 1 i 2 oraz w częściach wspólnych, naprawa dachu papowego naprawa kominów i rynien,
11	ul. Kasztanowa 5	naprawa instalacji elektrycznej z wymianą 4 lamp na klatkach schodowych, usuwanie usterek pokrycia dachowego,
12	ul. Tumaska 2	wymiana pionu wodociągowego
Gmina Trzemeszno		
1	Kruchowo 68 - Pałac	naprawa dachu, naprawa i czyszczenie rynien, naprawa instalacji elektrycznej - WLZ do mieszkań,
2	Niewolno 26	naprawa rynny, naprawa oświetlenia korytarza,
3	Zieleń 27	naprawa dachu, czyszczenie kanalizacji, wykonanie 2 kabin WC w pomieszczeniu pralni z wyposażeniem ich w urządzenia sanitarne,

		wymiana instalacji w lokalu mieszkalnym nr 8, remont podłogi w korytarzu,
4	Zieleń 28	naprawa dachu, wymiana rynny i rur spustowych, przestawienie 2 pieców kaflowych pokojowych w lokalu nr 6, wymiana rur instalacji wodnej i CWU w łazience i kuchni lokalu nr 10 oraz zakup materiałów do remontu ścian w łazience po w/w pracach,
5	Zieleń 72/3	naprawa C.O. - wymiana pompy
10	Jastrzębowo 26A	naprawa instalacji elektrycznej i p. pożarowej oraz automatyki sterującej klapami p. dymowymi na klatce schodowej, naprawa okien, wymiana baterii umywalkowych, czyszczenie kanalizacji, wymiana urządzenia WC kompakt.

**Remonty lokali znajdujących się w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych
(dotyczy najemców Gminy)**

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
Miasto i Gmina Trzemeszno		
1	pl. Kilińskiego 1	wymiana 3 okien z naprawą ścian w lokalu nr 1,
2	pl. Kilińskiego 18	wymiana 2 okien z naprawą ścian w lokalu nr 3,
	ul. Kościuszki 25	Przestawienie pieca kaflowego pokojowego w lokalu nr 2
3	ul. św. Jana 17	Zakup materiałów do wykonania przybudówki do lokalu mieszkalnego nr 13 do wykonania wejścia do lokalu i łazienki,
3	pl. św. Wojciecha 20	remont średni pieca kaflowego w lokalu nr 5, naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 4
4	ul. Kościuszki 46	naprawa instalacji C.O. w lokalu nr 6, przestawienie pieca kaflowego pokojowego w lokalu nr 8
5	pl. św. Wojciecha 17	Naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 4

Remonty pozostałych budynków i lokali administrowanych przez Urząd Miejski

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
1	ul. Orchowska 2	naprawa dachu i czyszczenie rynien, naprawa kominów, naprawa instalacji elektrycznej i WLZ, wymiana pionu wodociągowego,
2	ul. Szymańskiego 2	wykonanie pomieszczenia łazienki wraz z wyposażeniem w armaturę sanitarną, wykonaniem instalacji CWU do kuchni, częściowa modernizacja instalacji elektrycznej w lokalu nr 7,

		wykonanie instalacji wodnej w lokalu nr 12 czyszczenie kanalizacji, postawienie pieca kaflowego w lokalu nr 7, remont średni pieca kaflowego w lokalu nr 14, wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 4, naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 5, naprawa instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicy,
3	Pl. św. Wojciecha 14	przestawienie pieca kaflowego pokojowego, zakup materiałów do remontu ścian i podłóg oraz wyposażenia w urządzenie WC łazienki, naprawa instalacji elektrycznej w lokalu nr 8, wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 4

Oprócz prac wymienionych powyżej wykonano zostały inne prace, które wynikają z obowiązków zarządczych i obciążają wynajmującego, tj.:

- dekratacja wiosenna i jesienna w budynkach mieszkalnych,
- deczynsekcja w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- czyszczenie przewodów kominowych – 4 okresy,
- badanie stanu technicznego przewodów kominowych,
- okresowa kontrola stanu technicznego budynków,
- okresowe pomiary rezystancji izolacji instalacji przyłączy energetycznych WLZ,
- badanie skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej w lokalach
- naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w budynkach i lokalach,
- okresowe przeglądy techniczne 65 sztuk kotłów gazowych w budynkach mieszkalnych, w tym: ul. Kościuszki 22 – 5 kotłów, ul. Mieszka 1 4 B i C - 24 kotły oraz ul. Kasztanowa 5 - 36 kotłów,
- okresowa kontrola instalacji gazowej w 3 budynkach przy ul. Kościuszki 22, ul. Mieszka i 4B i C oraz ul. Kasztanowej 5 w Trzemesznie.
- comiesięczna konserwacja 3 platform schodowych w budynku ul. Kasztanowa 5, okresowe pomiary rezystancji izolacji i ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej platform i okresowe badanie przez Urząd Dozoru Technicznego.

Ponadto w budynkach i lokalach mieszkalnych wykonywane są na bieżąco:

- cykliczne dozory budynków i naprawa na bieżąco zauważonych usterek,
- usuwanie awarii wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych,
- prowadzenie akcji zimowej na chodnikach przy budynkach,
- koszenie trawy - chwastów i sprzątanie wokół budynków,
- przygotowywanie lokali do wynajmu, wykonywanie drobnych prac remontowych (hydrauliczne, stolarskie, murarskie, malarskie, ślusarskie, dekarские) w budynkach,
- zabezpieczanie zagrożonych budynków i lokali,
- inne prace, które muszą zapewnić najemcom bezpieczne korzystanie z lokali mieszkalnych.

W 2019 roku Gmina przygotowała lokal mieszkalny w budynku Alumnatu przy pl. Kosmowskiego 3 w Trzemesznie (malowanie ścian sufitów, naprawa instalacji wodnej, montaż ogrzewacza wody) dla rodziny pogorzalców z Wydartowa.

Ponadto Gmina z własnych środków wykonała remont pomieszczenia w piwnicy budynku Zespołu Szkół przy pl. Kosmowskiego 5 z przeznaczeniem na harcówkę oraz zamontowano drzwi do pomieszczenia z przeznaczeniem na świetlicę dla harcerzy.

Zgodnie z informacją inspektora ds. ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej w lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku OSP w Trzemesznie przy ul. Tumskiej 6 w ubiegłym roku nie przeprowadzono żadnych prac remontowych ze środków Urzędu Miejskiego – informacja z dnia 23 stycznia 2020 roku w załączeniu.

Na podstawie informacji uzyskanej z Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowej nr 19 (na stadionie miejskim) w roku 2019 nie wykonano żadnych prac remontowych – informacja z dnia 23 stycznia 2020 roku w załączeniu.

Także w lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku Szkoły Podstawowej nr 1 w Trzemesznie nie wykonano żadnych prac remontowych - informacja z dnia 23 stycznia 2020 roku w załączeniu.

4. Polityka czynszowa.

Zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 165.2019 z dnia 28 października 2019 roku (wcześniej zarządzeniem nr 2/2018 z dnia 28 listopada 2018 roku) w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne i czynników obniżających stawkę bazową czynszu w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 4,27 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Uwzględnia się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1 m²:

- brak CO – 3,84 zł
- brak CO i łazienki – 3,46 zł
- brak CO, łazienki i WC – 3,11 zł
- brak CO, łazienki, WC i instalacji wodno – kan. - 2,80 zł

Każdy z czynników powoduje obniżenie stawki bazowej o 10 %.

Ponadto ustala się stawkę czynszu z tytułu najmu lokalu z czynszem socjalnym w wysokości 50 % najniższego czynszu, co stanowi kwotę 1,40 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Gmina w swoim zasobie posiada większość lokali mieszkalnych, w których brak jest centralnego ogrzewania oraz łazienki itp., dlatego też stawka czynszu w tych budynkach jest stosunkowo niewielka i wynosi od 3,11 zł do 3,46 zł za 1 m².

W budynku przy ul. Kasztanowej nr 5 w Trzemesznie, zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 3.2018 z dnia 28 listopada 2018 roku od 01 marca 2019 roku obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 5,40 zł za 1 m².

Na podstawie zarządzenie nr 5.2018 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie ustalenia opłat za energię elektryczną do oświetlenia części wspólnych budynków, domofony, garaże, dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, tereny i ogródki, opłaty wzrosły od 01 stycznia 2019 roku.

Ponadto zgodnie z zarządzeniem nr 4.2018 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale użytkowe, z dniem 1 stycznia 2019 roku stawki czynszu wzrosły o 5% za m² powierzchni wynajmowanych lokali użytkowych.

Pomimo niewielkich stawek czynszu najmu problemem jest nieściągalność czynszu i innych opłat dotyczących utrzymania zajmowanych przez najemców lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku zadłużenie najemców lokali mieszkalnych wynosi 855.488,32 zł (w 2019 roku wzrost o 8.890,07 zł), w tym:

- przekazane z TPK do 14.04.2014 roku - 308.670,80 zł
- Gmina Trzemeszno od 15.04.2014 roku - 546.817,52 zł

Zaległości podlegają windykacji. Gmina wysyła dłużnikom wezwania ostateczne do zapłaty. Po upływie określonego w wezwaniu terminie, sporządzone zostają pozwy do Sądu Rejonowego w Gnieźnie, a następnie po otrzymaniu z Sądu nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, występuje ponownie z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Po otrzymaniu prawomocnych nakazów zapłaty i stwierdzeniu braku spłaty zaległości Gmina sporządza wnioski egzekucyjne do Komornika Sądowego w Gnieźnie. W 2019 roku skutecznie wyegzekwowano niewielką część należności z tytułu zadłużenia lokali.

W 2019 roku 10 dłużników zwróciło się do Burmistrza Trzemeszna z wnioskami o rozłożenie spłaty zaległości na raty. Także spłata na raty nie zawsze jest terminowa, są też osoby i rodziny które nie spłacają należności w ratach.

Ponadto Gmina Trzemeszno w porozumieniu z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Trzemesznie, podjęła czynności umożliwiające płatności należności dotyczących utrzymania zajmowanych lokali mieszkalnych ze środków Programu 500 Plus.

5. Wspólnoty mieszkaniowe.

Na terenie miasta i gminy Trzemeszno funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe, których obsługę finansową prowadzi Biuro Rachunkowe Marii Szoszorek z Witkowa. Obecnie aktywnych jest 16 wspólnot, w tym: 14 na terenie miasta i 2 na terenie wiejskim.

Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej wprowadziła ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 roku (t. j. Dz. U. 2019, poz. 737). Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. W skład wspólnoty wchodzi właściciel lokali oraz dotychczasowy właściciel, czyli wszyscy właściciele mieszkań, stanowiących przed wyodrębnieniem część składową danej nieruchomości.

Wspólnota zarządza nieruchomością wspólną i może się składać z kilku lub kilkudziesięciu członków. Od 2017 roku we władzach Wspólnot Mieszkaniowych bierze udział przedstawiciel Gminy. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, może jednak nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną przed sądem.

W sprawach ściśle określonych w ustawie o własności lokali wspólnota stawiana jest na równi z osobą prawną. Majątek, jakim dysponuje wspólnota należy do właścicieli odrębnych lokali oraz do dotychczasowego właściciela. Są to należące do nich udziały w nieruchomości wspólnej oraz ewentualne dochody, jakie te udziały przynoszą. Jeżeli wspólnota uzyskuje dochody z tytułu najmu lub dzierżawy pomieszczeń wspólnych, powinny one być w całości przekazywane na potrzeby związane z utrzymaniem danej nieruchomości.

Wspólnoty mieszkaniowe podczas swojej działalności przeprowadziły szereg inwestycji w zakresie docieplenia budynków oraz wykonania elewacji, przez co poprawiły nie tylko termikę, ale również wpłynęły na poprawę wyglądu naszego miasta.

Remonty wykonane w 2019 roku w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
1	ul. 22 stycznia 1863 r. nr 6	Termomodernizacja budynku, remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, założenie instalacji domofonowej,
2	ul. św. Jana nr 11	Czyszczenie i uszczelnianie rynnic, montaż złączek na rynnach,
3	ul. św. Jana nr 17	Remont pomieszczeń gospodarczych
4	Ś. Wojciecha nr 23	Wymiana pieca C.O. (ekogroszek)
5	ul. Piastowska nr 10	Budowa 9 stanowisk parkingowych na terenie Wspólnoty
6	Wydartowo nr 16	Remont dachu i kominów na budynku mieszkalnym

*pismo Biura Rachunkowego Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 23 stycznia 2020 roku.

6. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Trzemeszno.

Przydzielanie wolnych lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy odbywa się na podstawie uchwały nr XXXII/244/2012 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 4 lipca 2012 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzemeszno, a jednym z warunków ubiegania się o lokal mieszkalny jest wpis na gminną listę mieszkaniową lub wpis na gminną listę lokali socjalnych.

Weryfikacja obecnie obowiązujących list mieszkaniowych na okres 2019/2020 została przez Komisję Mieszkaniową przeprowadzona w miesiącu październiku 2019 roku. Zatwierdzone przez Burmistrza Trzemeszna gminne listy są realizowane w okresie 1 roku, tj. do 14 listopada 2020 roku.

Gminna lista mieszkaniowa osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy na 2019/2020 rok zawiera 20 pozycje, natomiast gminna lista osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal socjalny z zasobu Gminy 13 pozycji.

W czasie obowiązywania list mieszkaniowych 2018/2019 Gmina dokonała:

- przydziału 4 lokali mieszkalnych – lokale otrzymała 1 rodzina i 3 gospodarstwa domowe 1-osobowe (w trzech przypadkach osobom i rodzinie znajdującym się na gminnych listach mieszkaniowych oraz osobie, która nie posiadała jakiegokolwiek lokalu, zameldowania oraz nie znajdowała się na liście lokali mieszkalnych),
- zamiany 2 lokali mieszkalnych w starej substancji mieszkaniowej na mieszkania w budynku przy ul. Mieszka I 4C w Trzemesznie,
- przydziału 2 lokali socjalnych w budynku nr 26a w Jastrzębowie - trudna sytuacja mieszkaniowa spowodowana: zamieszkiwaniem rodziny 7-osobowej w lokalu o 36,50 m² oraz brakiem jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego.
- zawarcia 3 umów najmu zgodnie z art. 691 § 1 kodeksu cywilnego, w związku ze śmiercią najemcy lokalu.

W pierwszej kolejności przydziały dotyczyły rodzin i osób znajdujących się na gminnych listach mieszkaniowych. W 2019 roku pozytywnie załatwiono poprawę warunków mieszkaniowych dla 8 rodzin.

7. Działania dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno.

W budynku nr 26a we wsi Jastrzębowo wyodrębniono 15 lokali socjalnych, aktualnie w budynku 2 lokale są niezamieszkałe (jeden lokal został wskazany przez Gminę realizując dyspozycję wyroków Sądu Rejonowego w Gnieźnie w sprawie wskazania lokalu socjalnego).

Problemem jest także sprawa pogarszającego się stanu technicznego budynku Pałacu w Kruchowie, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych, w tym 5 zamieszkałych i 3 stanowią pustostany. Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli stanu technicznego budynku Pałacu w Kruchowie wynika, że budynek w części strychowej nie nadaje się do użytkowania, a ponadto zły stan kominów powoduje dodatkowe zagrożenie dla osób i mienia. Budynek stanowi własność Gminy Trzemeszno.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że znacznym obciążeniem w budżecie Gminy jest fundusz remontowy, który gwarantuje spłatę kredytów zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz zapewnia płynność spłaty tego kredytu, stąd między innymi podwyższenie stawki bazowej czynszu regulowanego.

Nadal dużym obciążeniem budżetu Gminy jest stan techniczny większości lokali i budynków, które wymagają przeprowadzenia remontu i modernizacji.

WNIOSKI:

Realizacja programu mieszkaniowego oraz gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno w kontekście minionego 2019 roku pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

1. Problemem jest ściągalność należności z tytułu czynszu najmu i utrzymania lokali komunalnych, gdyż windykacja często jest nieskuteczna.
2. W minionym roku zrealizowano bardzo dużo prac remontowych w lokalach mieszkalnych i budynkach własnych Gminy Trzemeszno, w tym także przygotowanie lokalu mieszkalnego w budynku Alumnatu przy pl. Kosmowskiego 3 w Trzemesznie dla rodziny pogorzalców z Wydartowa.
3. Gmina wykonała remont pomieszczenia w piwnicy budynku Zespołu Szkół przy pl. Kosmowskiego 5 z przeznaczeniem na harcówkę oraz zamontowano drzwi do pomieszczenia z przeznaczeniem na świetlicę dla harcerzy.
4. Listy osób oczekujących na mieszkania komunalne nie oddają w całości potrzeb mieszkaniowych gminy, gdyż ograniczaniem jest kryterium dochodowe (wysokość najniższej emerytury), a szczególnie pożądane są lokale socjalne w mieście oraz lokale o stosunkowo niewielkiej powierzchni mieszkalnej.
5. W ubiegłym roku w wyniku przydziału lokali poprawiono sytuację mieszkaniową 8 rodzin.
6. W odniesieniu do budynku nr 1 w Szydłowic w sytuacji braku zainteresowania nabyciem, należy rozważyć oddanie lokali w najem zgodnie z warunkami adaptacji niezagospodarowanych pomieszczeń i lokali stanowiących własność gminy Trzemeszno na cele mieszkalne.
7. W ramach prac remontowych lokali mieszkalnych szczególnie zwracano uwagę na sprawy dotyczące bezpieczeństwa mieszkańców, stąd priorytetem była wymiana instalacji elektrycznej oraz remonty pieców węglowych i kominów.
8. Należy rozważyć podwyższenie stawki bazowej czynszu regulowanego, z uwagi na rosnące koszty utrzymania budynków i remonty, gdyż odbiegają one istotnie od stawek rynkowych czynszu.
9. Dużym problemem jest deficyt małych mieszkań oraz lokali socjalnych, gwarantujących realizację wyroków eksmisyjnych oraz umożliwiających pomoc osobom samotnym i bezdomnym.

Załączniki:

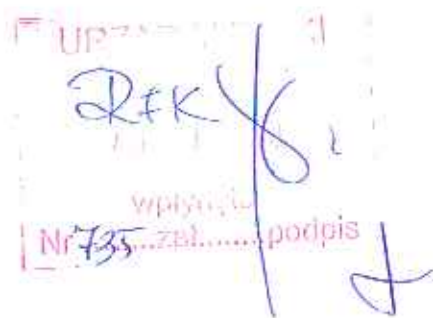
1. Informacja o lokalu mieszkalnym w obiektach OSP w Trzemesznie z dnia 23 stycznia 2020 roku.
2. Informacja OSiR w Trzemesznie z dnia 23 stycznia 2020 roku.
3. Informacja Szkoły Podstawowej nr 1 w Trzemesznie z dnia 23 stycznia 2020 roku.
4. Pismo Biura Rachunkowego Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 23 stycznia 2020 roku.

Trzemeszno, dnia 10 lutego 2020 roku

Sporządzili:
Alina Skrzypczak - Zastępca Kierownika RGNK
Paweł Kwiatkowski - Inspektor ds. administrowania zasobem mieszkaniowym

z up. BURMISTRZA
Dariusz Jankowski
Zastępca Burmistrza

Trzemeszno, 23.01.2020 r.



Pan

Krzysztof Dereziński

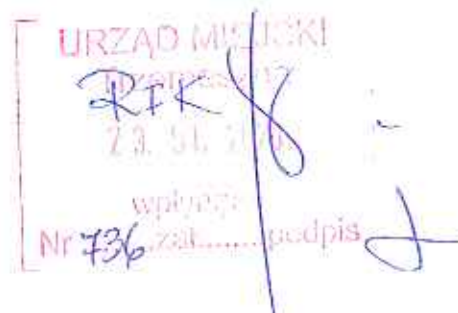
Burmistrz Trzemeszna

Informuję, że w roku 2019 na terenie mieszkania znajdującego się w należącym do Gminy Trzemeszno budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Trzemesznie, przy ul. Tumskiej 6 w Trzemesznie, nie prowadzono żadnych prac remontowych, ani inwestycyjnych.

INSPEKTOR
ds. ochrony przeciwpożarowej
i obrony cywilnej
Piotr Dzięcielak
Piotr Dzięcielak

Ośrodek Sportu i Rekreacji
w Trzemesznie
ul. Piastowska 11, 62-240 Trzemeszno
tel. 61/415-10-96
NIP: 784-22-84-148, REG: 634629600

Trzemeszno, dnia 23.01.2020r.



Pan

Krzysztof Dereziński

Burmistrz Trzemeszna

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Trzemesznie uprzejmie informuje, że w roku 2019 w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowej 19, 62-240 Trzemeszno – Stadion Miejski – nie przeprowadzono żadnych remontów.

DYREKTOR

Mariusz Kowalczyk

Trzemeszno, dnia 23.01.2020r.

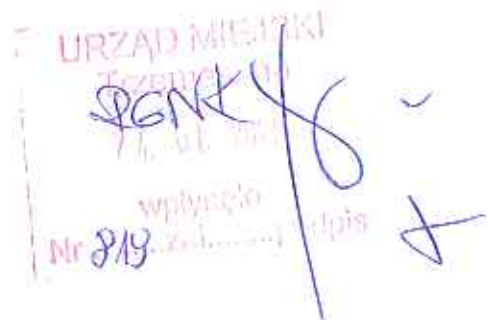
Szkoła Podstawowa Nr 1
im. Jana Kilińskiego
ul. Śniadeckich 18
62-240 Trzemeszno



Urząd Miejski Trzemeszna

Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 1 w Trzemesznie informuje, że w roku 2019 nie poniesiono żadnych kosztów remontowych mieszkania Pani Wandy Pankowskiej, mieszczącego się w budynku szkoły przy ul. Śniadeckich 18.

DYREKTOR
Ewa
mgr Ewa Balcerzak



Trzemeszno, 23.01.2020r.

Urząd Miejski Trzemeszna
ul. Gen. Dąbrowskiego 2
62-240 Trzemeszno

Informacja o wykonanych pracach i remontach w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na terenie Gminy i Miasta Trzemeszno w roku 2019:

1. Wspólnota Mieszkaniowa 22 Stycznia 6, Trzemeszno – termomodernizacja budynku, remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, założenie instalacji domofonowej;
2. Wspólnota Mieszkaniowa św. Jana 11, Trzemeszno – czyszczenie i uszczelnianie rynien, montaż złączek na rynnach;
3. Wspólnota Mieszkaniowa św. Wojciecha 23, Trzemeszno - wymiana pieca C.O. (ekogroszek);
4. Wspólnota Mieszkaniowa Wydartowo 16 – remont dachu i kominów na budynku mieszkalnym;
5. Wspólnota Mieszkaniowa Piastowska 10, Trzemeszno – budowa 9 stanowisk parkingowych na terenie Wspólnoty;
6. Wspólnota Mieszkaniowa św. Jana 17, Trzemeszno – remont pomieszczeń gospodarczych

BIURO RACHUNKOWE
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Maria Szoszorek
ul. Żwirki i Wigury 8/17, 62-230 Wittkowo
Oddział w Trzemesznie
ul. Świętego Ducha 5/8, 62-240 Trzemeszno
tel. 501689089
NIP: 667-119-60-43, REGON: 634598216